



COMUNE DI EMPOLI

AVVISO PUBBLICO

PER L' ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI PORZIONE DELL' IMMOBILE ECOPARK DI PONTE A ELSA. Lotto 4– Settore 4 / Lotto 5 – Settore 5.

1. PREMESSE

Il Comune di Empoli intende concedere in **locazione ad uso non abitativo (cfr. Legge 392/1978)** **porzione** dell'immobile denominato "ECOPARK" di proprietà dell'Amministrazione Comunale, posto in località Ponte a Elsa che si compone di un unico corpo di fabbrica a forma di U rovesciata che guarda verso la pubblica Via Pietro Gobetti, è libero su tutti i suoi lati e confina a nord-ovest con la Via Dino Caponi, a sud-ovest con Via Rinaldo Cioni e a sud-est con la stessa Via Pietro Gobetti, suddiviso nei seguenti lotti:

Lotto 4– Settore 4 (F. 33 p.lla 706 sub. 504)

Lotto 5 – Settore 5 (F. 33 p.lla 706 sub. 516 - ex 505)

Il Comune intende combinare la valorizzazione del proprio patrimonio e la messa a reddito dei beni di sua proprietà, a più elevate finalità generali di crescita economica -sociale e di maturità civica. Di qui la scelta di legare la locazione ad un progetto di gestione orientato alla valorizzazione della frazione.

2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

2.1 Oggetto:

La locazione è suddivisa nei seguenti lotti:

LOTTO 4 - Settore 4 (F. 33 p.lla 706 sub. 504)

Tale lotto fa riferimento alla **porzione** dell'immobile denominato "ECOPARK" ubicata **al piano terra** ed individuata:

- dal **settore n. 4** identificato al catasto fabbricati del Comune di Empoli dal Foglio di mappa 33 p.lla 706 sub 504. Tale settore ha attuale **destinazione d'uso "COMMERCIALE C/1"**

Tale lotto dovrà essere adibito ad uso bar.

Il settore risulta già separato internamente da divisori ed autonomo in quanto è dotato dei necessari locali accessori (servizi igienici, servizi per il personale).

LOTTO 5 - Settore 5 (F. 33 p.lla 706 sub. 516 - ex 505)

Tale lotto fa riferimento alla **porzione** dell'immobile denominato "ECOPARK" ubicata **al piano terra** ed individuata:

dal **settore n. 5** che è identificato al catasto fabbricati del Comune di Empoli dal Foglio di mappa 33 p.lla 706 sub 516 ed ha attuale **destinazione d'uso "UFFICI PRIVATI A/10"**.

Le attività insediabili all'interno del complesso immobiliare, classificato urbanisticamente come attrezzature e servizi a scala comunale, dovranno essere compatibili con le NTA del RUC (Art. 50) e con le NTA del POC (Art. 21.8). vd. Allegato NTA del RUC (Art. 50) e con le NTA del POC (Art. 21.8).

In sede di offerta tecnica verranno attribuiti punteggi in base alla tipologia di attività che l'operatore economico deciderà di insediare nel settore del lotto per cui intende partecipare, in base al seguente ordine di priorità:

1. Formazione
2. Servizi socio sanitari.



COMUNE DI EMPOLI

Il settore risulta già separato internamente da divisori ed autonomo in quanto è dotato dei necessari locali accessori (servizi igienici, servizi per il personale).

CIASCUN LOTTO comprende anche le seguenti parti di uso comune **per le quote millesimali dei settori inclusi nei lotti come da tabella allegata:**

1.- il lastrico solare al piano primo (Fg. 33, p.lla 706 sub 510)

Costituito da uno **spazio esterno** ed una **tettoia in struttura metallica per la installazione dei pannelli fotovoltaici** ed uno **spazio tecnico** per il collocamento delle unità esterne delle pompe di calore.

2.- la zona autorimessa/parcheggio al piano interrato (Fg. 33, p.lla 706 sub 507)

In particolare per ogni lotto verranno assegnati i seguenti **posti auto riservati:**

LOTTO 4- settore 04: **n° 3** posti auto riservati: MQ 18 (superficie convenzionale)

LOTTO 5- settore 05: **n° 4** posti auto riservati: MQ 24 (superficie convenzionale)

3.-I locali di deposito al piano interrato identificati dalla p.lla 706 sub. 508/509

4- aree esterne ed i percorsi pedonali che garantiscono l'accessibilità alle singole zone **identificati al bene comune non censibile** (Fg. 33 p.lla 706 sub 511, 514 e 515)

5- 2 corpi Scale e ascensore che garantiscono i collegamenti verticali tra il piano interrato, il piano terra ed il piano copertura **identificati al bene comune non censibile** (Fg. 33 p.lla 706 sub 512 e 513)

L'immobile nel complesso è meglio rappresentato nelle allegare planimetrie (**Allegato 4**) completate dalle planimetrie catastali in scala. (**Allegato 5**).

2.2 Suddivisione in lotti

La presente procedura è gestita a LOTTI.

Gli operatori economici possono partecipare liberamente ad uno o a entrambi i lotti.

Il concorrente in sede di domanda di partecipazione dovrà indicare **quali lotti** dell'immobile denominato "ECOPARK" intende prendere in locazione fermo restando l'attribuzione delle parti di uso comune **per le quote millesimali dei settori inclusi nei lotti.**

2.3 Stato attuale degli immobili facenti parte di ciascun lotto:

Impianti: gli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento/raffrescamento, adduzione acqua) sono già divisi ed autonomi per ciascun settore oltre contatori per le parti condominiali.

Tutti gli impianti sono dotati delle relative dichiarazioni di conformità conservate in atti d'Ufficio.

APE: Viste le caratteristiche tecniche dell'immobile in merito agli Attestati di Prestazione Energetica **dei settori inclusi nei lotti**, si specifica che l'edificio è stato classificato in classe energetica A4 detti attestati, debitamente depositati in Regione in data 10/10/2025 ed in data 23/04/2026, sono allegati alla presente come a seguire:

- allegato 7- /

- allegato 8- /

- allegato 9- /

- allegato 10 codice identificativo: 0000945948 valido fino: 10/10/2035 (riferito al sub. 504);



COMUNE DI EMPOLI

- allegato 11 codice identificativo: 0001004268 valido fino: 22/04/2036 (riferito al sub. 516 ex sub. 505);

Servizi igienici: Ogni settore incluso nei lotti risulta già separato internamente da divisori ed autonoma in quanto ciascuna è dotata dei necessari locali accessori (servizi igienici, servizi per il personale).

Oneri condominiali: Le spese condominiali riguardanti:

-il mantenimento del **verde dei giardini**, la pulizia della **terrazza**, il **garage interrato** ed i vani **scala**, oltre tutte **le parti a comune** saranno da porre a carico dei diversi futuri utilizzatori dell'intero immobile ECOPARK tenuto conto delle percentuali di incidenza riportate nelle tabelle millesimali allegate.

- **le utenze condominiali** saranno da porre a carico dei diversi futuri utilizzatori dell'intero immobile ECOPARK tenuto conto delle percentuali di incidenza riportate nelle tabelle millesimali allegate.

Per ulteriori aspetti si rinvia al capitolo del presente avviso "*Altre condizioni contrattuali*" - "*gestione parti comuni*")

Arredi: I settori inclusi in ogni lotto sono consegnati senza **arredo**, senza elettrodomestici o suppellettili alcuni. Resta pertanto a carico del conduttore il loro decoroso arredo e allestimento. Quanto utilizzato per arredare e **rendere funzionali** i settori resta in completa proprietà del conduttore che, al termine della locazione, potrà riprendere gli oggetti e gli arredi acquisiti o, in alternativa, dovrà smaltire a proprie spese tutto quanto non abbia interesse a ritirare.

3. FINALITÀ DELL'AVVISO

Il Comune intende **promuovere la valorizzazione della frazione**.

Per ogni lotto, il conduttore in possesso dei requisiti richiesti sarà selezionato mediante procedura comparativa delle offerte tecniche e delle offerte economiche.

4. DURATA DELLA LOCAZIONE

LOTTE n. 4 e n. 5

Il contratto di locazione **avrà durata di sei anni a partire dalla sua sottoscrizione**.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978, alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno dodici mesi comunicato a mezzo PEC o lettera raccomandata.

5. CANONE DI LOCAZIONE

Preso atto che:

la prima procedura avviata in data 21/01/2026 è andata deserta, in analogia a quanto previsto dall'art. 12 "Aste deserte" del Regolamento per la vendita di beni immobili di proprietà comunale (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98/2013) il quale dispone che "Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione ha la facoltà di indirne una seconda riducendo il prezzo a base d'asta fino a un massimo del 10%" ai canoni di locazione come determinati dall'ufficio patrimonio è stata applicata una riduzione del 10%.

I **canoni di locazione annuale a base d'asta, SOGGETTI A RIALZO**, (come sopra determinati con l'applicazione della suddetta riduzione), sono i seguenti:

LOTTO 4= SETTORE 04 (F. 33 p.la 706 sub. 504)



COMUNE DI EMPOLI

CANONE di locazione/concessione/ANNUO: €18.068,40

(oltre iva se ed in quanto dovuta)

LOTTO 5= SETTORE 05 (F. 33 p.lla 706 sub. 516 - ex 505)

CANONE di locazione/concessione/ANNUO: € 23.220,00

(oltre iva se ed in quanto dovuta)

Ai canoni, **come rialzati in sede di offerta economica**, sarà possibile, laddove sussistano i presupposti, applicare i criteri di abbattimento del canone di cui all'art. 5 "Criteri per la determinazione del punteggio di abbattimento del canone" del Regolamento per l'assegnazione in uso di beni immobili di proprietà comunale (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 11.02.2015).

Il canone relativo a ciascun lotto come offerto in sede di offerta economica e come eventualmente ridotto ai sensi dell'art. 5 "Criteri per la determinazione del punteggio di abbattimento del canone" del Regolamento per l'assegnazione in uso di beni immobili di proprietà comunale (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 11.02.2015), dovrà essere versato, in rate MENSILI anticipate.

La prima rata dovrà essere versata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione.

Da quella data saranno determinate le successive scadenze ed i successivi versamenti

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo PEC a cura del locatore.

6. DANNI, RESPONSABILITA' CIVILE E POLIZZE ASSICURATIVE RELATIVI AI LOTTI 4-5.

Per ogni lotto all'atto della sottoscrizione del contratto, quale civilmente responsabile ai sensi del Codice Civile e della normativa vigente, il conduttore assumerà l'obbligo di rimborsare eventuali danni cagionati a terzi, ivi compreso il Comune, ed al proprio personale dipendente e/o preposto, in conseguenza di fatti imputabili all'affidatario stesso e/o al proprio personale dipendente e/o preposto derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni concessi, nonché dall'espletamento delle attività / servizi svolti e dagli obblighi tutti previsti dal contratto.

Al fine di garantire una maggiore tutela del Comune e dei terzi/utenti, per ogni lotto il conduttore dovrà stipulare – o dimostrare di possedere - le seguenti coperture assicurative:

A. polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose (RCTO) che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio (anche tramite apposita appendice) l'efficacia delle garanzie prestate per i rischi derivanti dall'espletamento delle attività e/o servizi svolti presso i beni concessi, nonché derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni stessi.

Si precisa in proposito che la polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:

- ✓ RCT - Responsabilità Civile verso Terzi: € 2.000.000,00 per sinistro
- ✓ RCO - Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (se presenti): € 2.000.000,00 per sinistro

La polizza dovrà inoltre prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:

- ✓ danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute;
- ✓ danni ai locali e alle cose trovantesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;
- ✓ danni arrecati alle cose in consegna e custodia, esclusi i danni da furto.

NB: esclusivamente per il **lotto 4 – settore 4**: danni derivanti dall'esercizio di servizi di ristorazione, bar, mense e affini, come pure per quanto riguarda la proprietà e/o l'esercizio di



COMUNE DI EMPOLI

distributori automatici di cibi e bevande; l'assicurazione dovrà comprendere i danni cagionati da cibi, bevande ed alimentari in genere, anche di produzione propria, somministrati durante il periodo di validità della polizza e per i sinistri verificatisi nel medesimo periodo.

B. polizza assicurativa Incendio – Rischio Locativo che assicuri i locali concessi per le seguenti garanzie:

Lotto 4: Rischio Locativo con valore assicurato pari al valore di ricostruzione a nuovo stimato in € 217.500,00

Lotto 5: Rischio Locativo con valore assicurato pari al valore di ricostruzione a nuovo stimato in € 290.000,00

NB: in caso di aggiudicazione al medesimo operatore di tutti i lotti, il capitale assicurato dovrà ovviamente corrispondere alla somma dei due valori sopra indicati.

Si precisa inoltre che l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture prestate dalle predette polizze non esonererà in alcun modo il locatario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

- ✓ il Comune sarà sempre tenuto indenne per eventuali danni non coperti – o coperti parzialmente - dalle polizze assicurative (garanzie escluse / limiti di indennizzo etc);
- ✓ le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati od al Comune.

Le polizze assicurative dovranno avere efficacia per l'intero periodo di durata del contratto, ed una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali complete corredate da eventuali condizioni integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata agli uffici competenti prima dell'inizio del servizio, al fine di raccogliere il preventivo benestare. Al termine di ciascuna annualità assicurativa il conduttore dovrà presentare al Comune una copia degli atti attestanti l'avvenuto rinnovo e relativo pagamento del premio (quietanze/appendici).

7. ALTRE CONDIZIONI CONTRATTUALI RELATIVE AI LOTTI 4 e 5

- A) RIPARAZIONI ED INTERVENTI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE: è onere del conduttore provvedere, a proprie spese, ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La straordinaria manutenzione è a carico del proprietario fatta eccezione dei danni derivanti da negligenza/incuria del conduttore.
- B) CESSIONE/SUB-LOCAZIONE: Non è consentita la cessione totale o parziale del contratto di locazione, non è consentita la sub locazione;
- C) DEPOSITO CAUZIONALE. All'atto di sottoscrizione del contratto di locazione il conduttore dovrà esibire attestazione di avvenuta costituzione di **un deposito cauzionale bancario pari a 1 mensilità del canone**, in favore del Comune; il deposito sarà restituito al conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputato in conto canoni;
- D) MIGLIORIE/MODIFICHE EDILIZIE. Il conduttore non potrà apportare migliorie né intraprendere alcun altro lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile senza il **consenso** scritto, dell'Amministrazione. Eventuali interventi da intraprendere per necessità devono essere **comunicati** al locatore con congruo preavviso e a mezzo Pec. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta con pec di **risposta** alla parte conduttrice entro 2 mesi dalla ricezione della richiesta. **Alla scadenza del contratto o in caso di risoluzione anticipata dello stesso o di**



COMUNE DI EMPOLI

rice consegna anticipata dei locali il conduttore è obbligato, a sua cura e spese, al ripristino dei locali nello stato in cui versavano al momento del verbale di consegna degli stessi, salvo diversa volontà del Comune di Empoli.

Le opere dovranno essere realizzate a cura, spese e sotto la totale responsabilità anche ai sensi del D.Lgs n. 81/2008 “Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro” del conduttore senza alcuna responsabilità in capo alla proprietà. In particolare dovrà provvedere al risarcimento degli eventuali danni ed alla riparazione e/o sostituzione delle parti o degli oggetti danneggiati per effetto dell’esecuzione dei lavori eseguiti.

- E) **SPESE CONTRATTUALI.** Le spese relative al perfezionamento del contratto di locazione (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%. Il Comune curerà la registrazione del contratto.
- F) **MODIFICHE CONTRATTUALI.** Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta;
- G) **RECESSO.** Il conduttore ha facoltà di recesso in qualsiasi momento dal contratto purché ne dia avviso al locatore con pec con un preavviso di almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Nel caso si verificasse l’ipotesi sopra esposta non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.
- H) **DANNI.** Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall’interruzione nell’erogazione dei servizi (ad es. energia elettrica) che non siano imputabili a colpa diretta del locatore;
- I) **UTENZE.** Sono interamente a carico del conduttore di ogni lotto le spese relative a fornitura dell’acqua, di energia elettrica, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana (TARIC), i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all’esercizio dell’attività della parte conduttrice. Sono a carico del conduttore anche le spese per l’attivazione di ogni utenza.
Le utenze condominiali saranno da porre a carico dei diversi futuri utilizzatori dell’intero immobile ECOPARK tenuto conto delle percentuali di incidenza riportate nelle tabelle millesimali allegate.
- J) **GESTIONE DELLE PARTI COMUNI:**
La gestione delle parti comuni sarà in capo ad un amministratore per il quale si rinvia ad un successivo accordo tra le parti.
- K) **RISOLUZIONE.** Verrà disposta la risoluzione del contratto di locazione nell’eventualità in cui:
 - a. non venga rispettata l’offerta tecnica;
 - b. non vengano stipulate le polizze assicurative richieste;
 - c. non venga curata la manutenzione ordinaria e straordinaria per danni da incuria dell’immobile;
 - d. non venga corrisposto - con le scadenze pattuite – il canone locativo (per la risoluzione è sufficiente il mancato pagamento di due rate)
 - e. perdita possesso requisiti di partecipazione o di esecuzione.

8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE



COMUNE DI EMPOLI

LOTTO 4

Può partecipare al presente Avviso, ogni soggetto privato alla data di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere in possesso dei seguenti **requisiti di partecipazione**:

Requisiti generali:

1. assenza di motivi, di qualunque natura, che impediscano di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
2. non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui agli artt. 94,95 e seguenti del D.Lgs. 36/2023;
3. rispetto delle condizioni di cui all' art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001
4. rispetto degli obblighi di condotta previsti dal D.P.R. 62/2013 "Regolamento recante il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del D.Lgs 30 marzo 2001 n.165" e dal Codice di comportamento del Comune di Empoli (estremi di approvazione)

Requisiti speciali:

5. oggetto sociale/finalità statutarie pertinenti alle attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico

Il conduttore prima dell'inizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico dovrà essere in possesso di ogni permesso, licenza, autorizzazione richiesti dalla normativa vigente in materia.

LOTTO 5

Può partecipare al presente Avviso, ogni soggetto privato alla data di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere in possesso dei seguenti **requisiti di partecipazione**:

Requisiti generali:

1. assenza di motivi, di qualunque natura, che impediscano di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
2. non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui agli artt. 94,95 e seguenti del D.Lgs. 36/2023;
3. rispetto delle condizioni di cui all' art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001
4. rispetto degli obblighi di condotta previsti dal D.P.R. 62/2013 "Regolamento recante il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del D.Lgs 30 marzo 2001 n.165" e dal Codice di comportamento del Comune di Empoli (estremi di approvazione)

Requisiti speciali:

5. oggetto sociale/finalità statutarie pertinenti alle attività che si intende esercitare nel lotto

Il conduttore prima dell'inizio dell'attività dovrà essere in possesso di ogni permesso, licenza, autorizzazione richiesti dalla normativa vigente in materia.

9. SOPRALLUOGO FACOLTATIVO

Per ciascun lotto il sopralluogo assistito nei locali che saranno oggetto di locazione è **FACOLTATIVO**.



COMUNE DI EMPOLI

La richiesta di sopralluogo deve inoltrata al seguente indirizzo mail: contratti@comune.empoli.fi.it e deve riportare i seguenti dati dell'operatore economico: nominativo del concorrente; recapito telefonico; indirizzo e-mail; nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo. Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti, in tal caso il Comune committente non rilascia la relativa attestazione ad alcuno dei soggetti deleganti). Il Comune rilascia attestazione di avvenuto sopralluogo.

10. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE RELATIVE A CIASCUN LOTTO

Gli interessati dovranno far pervenire **per ogni lotto**, tramite Raccomandata A/R, con corriere, con consegna a mano, il plico contenente tutta la documentazione richiesta, a pena di esclusione, **entro le ore 12:00 del 31.08.2026** al seguente indirizzo

**COMUNE DI EMPOLI, UFFICIO PROTOCOLLO
VIA G. DEL PAPA N.41, 50053 EMPOLI (FI)**

Si precisa che faranno fede la data, il protocollo e l'ora di ricezione da parte dell'Amministrazione e non quella di spedizione.

Il recapito del plico **di ciascun lotto** è a totale ed esclusivo rischio del mittente restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Ente qualora il plico non giunga a destinazione nel termine stabilito.

I plichi **di ciascun lotto** pervenuti in ritardo non saranno presi in considerazione anche se sostitutivi o integrativi di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi.

Per ciascun lotto non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

Il plico, non trasparente e sigillato sui lembi, con firma, timbri e altre modalità che confermino l'autenticità della chiusura originaria, deve riportare all'esterno a pena di esclusione:

- l'indicazione del mittente (nel caso di "rete" è sufficiente la denominazione/regione sociale della capogruppo)
- la seguente dicitura: **"OFFERTA PER LA LOCAZIONE PORZIONE DELL'IMMOBILE ECOPARK DI PONTE A ELSA- LOTTO N. _____ – NON APRIRE"**

Il plico **di ogni lotto** deve contenere 3 buste (chiuse e sigillate in maniera analoga a quella richiesta per il plico parte sottolineata che precede)

- Busta A documentazione amministrativa
- Busta B offerta tecnica
- Busta C offerta economica

Tutto quello che viene inserito nelle tre buste deve essere sottoscritto "di pugno" dal legale rappresentante dell'offerente.

In caso di "rete" gli allegati devono essere da tutti i legali rappresentanti della rete

La mancata sottoscrizione dei modelli da parte del legale rappresentante dell'operatore economico e' causa di esclusione

Nel caso di rete la mancata sottoscrizione dei modelli da parte di tutti i legali rappresentanti degli operatori "della rete" è causa di esclusione

Nella **busta A** devono essere inseriti i seguenti allegati:

- ALLEGATO – **Domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti**



COMUNE DI EMPOLI

Nella busta A dovranno altresì essere inserite le copie dei documenti di identità del legale rappresentante /dei legali rappresentanti degli operatori economici

Considerando che il modello 1 contengono dichiarazione sostitutive di atto notorio la mancanza della copia del documento/dei documenti di identità dei dichiaranti è causa di esclusione

Nella **busta B** dovrà essere inserita

La **relazione illustrativa** di cui ai punti successivi che non dovrà superare le **10 facciate** formato A4 compresi: copertina, allegati e foto eventuali e sarà valutato secondo gli indicatori sotto elencati.

Nella **busta C** dovrà essere inserito

- ALLEGATO– **offerta economica**

11. COMMISSIONE GIUDICATRICE, CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE PER CIASCUN LOTTO E SCELTA DEL CONTRAENTE

Scaduti i termini di presentazione delle offerte, il Dirigente del Settore 1 nominerà la commissione giudicatrice UNICA PER CIASCUN LOTTO composta da 3 membri.

Una volta nominata e insediata, la commissione giudicatrice, **per ciascun lotto**:

- *esaminerà l'integrità dei plichi e la data del loro ricevimento;*
 - *esaminerà la documentazione amministrativa;*
 - *in conformità alla legge 241/90 potrà essere disposto soccorso istruttorio nel caso di irregolarità o omissioni della sola documentazione amministrativa;*
- valuterà in riferimento a ciascun lotto le offerte (secondo i criteri del paragrafo “VALUTAZIONE PER OGNI LOTTO DELL’OFFERTA TECNICA E DELL’OFFERTA ECONOMICA – CRITERI E PUNTEGGI” del presente avviso);*
- *valuterà le offerte economiche*
 - *stilerà la graduatoria finale.*

È compito della commissione giudicatrice:

- *disporre ammissioni e esclusioni;*
- *richiedere chiarimenti.*

Per ogni lotto:

-Si precisa infine che le offerte saranno ordinate in ordine decrescente di punteggio complessivo ottenuto formando una graduatoria che resterà valida per tre anni dalla data di approvazione.

-Il contratto di locazione sarà sottoscritto con il proponente che avrà presentato la migliore offerta. In caso di impossibilità di contrarre da parte del soggetto primo classificato, l'Amministrazione procederà alla stipula del contratto con il secondo classificato e via a seguire.

-L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla sottoscrizione del contratto anche in presenza di una sola offerta valida o di non procedere qualora tutte le offerte pervenute siano ritenute insoddisfacenti.

-In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta all'individuazione del conduttore mediante pubblico sorteggio

DETTAGLI SULLE SEDUTE PUBBLICHE

I plichi per ogni lotto verranno esaminati dalla commissione giudicatrice.

Verranno esclusi i plichi non integri e non sigillati, ovvero giunti fuori termine o con modalità di trasmissione diverse da quelle ammesse.

Le buste A - documentazione amministrativa, verranno aperte sempre dalla commissione in seduta pubblica nella data del **01.09.2026 alle ore 10:00** con eventuale prosecuzione in successive sedute di cui verrà data apposita pubblicazione sul sito del Comune di Empoli nella sezione Amministrazione Trasparente sezione “Bandi di gare e Contratti”. Verranno aperte nella medesima seduta le buste B - contenenti la relazione illustrativa di cui al *paragrafo “VALUTAZIONE PER*



COMUNE DI EMPOLI

CIASCUN LOTTO DELL'OFFERTA TECNICA E DELL'OFFERTA ECONOMICA – CRITERI E PUNTEGGI” ma solo per la verifica del loro contenuto; in tale sede non verrà pertanto effettuata alcuna attività valutativa che sarà invece eseguita in seduta riservata dalla commissione.

Una nuova seduta pubblica sarà invece convocata e presieduta dalla commissione per:

- la lettura dei punteggi realizzati dai concorrenti;
- l'apertura delle offerte economiche;
- la redazione della graduatoria finale;
- l'eventuale sorteggio in caso di *ex aequo*;

La seduta pubbliche potranno svolgersi in presenza o utilizzando collegamenti da remoto con gli offerenti tramite applicazione GoogleMeet.

La comunicazione su data, ora e modalità delle sedute sarà pubblicata esclusivamente sul sito istituzionale del Comune di Empoli nella sezione Amministrazione Trasparente, Bandi di gare e contratti.

Potrà assistere ad ogni pubblica seduta il solo legale rappresentante dell'offerente o un suo delegato; in caso di “rete” potrà partecipare il solo legale rappresentante (o un suo delegato) dell'operatore economico individuato come capofila della Rete.

Delle operazioni verrà redatto apposito processo verbale.

VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA E DELL'OFFERTA ECONOMICA DI OGNI LOTTO – CRITERI E PUNTEGGI

Per ogni lotto la valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

Punteggio massimo attribuibile per l'offerta tecnica: Max 70 / 100

Punteggio massimo attribuibile per l'offerta economica: Max 30/100

Per ogni lotto l'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto con il punteggio complessivo finale più elevato tra la somma dei punteggi assegnati per l'offerta tecnica e il punteggio assegnato per l'offerta economica. Non verrà effettuata alcuna forma di riparametrazione.

OFFERTA TECNICA

Il punteggio dell'offerta tecnica di ciascun lotto è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Per i sub-criteri **di natura qualitativa (tipologia QL)** :

il punteggio ai sub criteri di valutazione sarà attribuito attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari

Ciascun Commissario pertanto esprimerà per ogni sub elemento un giudizio discrezionale cui corrisponde un coefficiente compreso fra 0 e 1, e cioè:

Ottimo	Coefficiente	da 0,81 a 1
Distinto	Coefficiente	da 0,61 a 0,80
Buono	Coefficiente	da 0,41 a 0,60
Discreto	Coefficiente	da 0,21 a 0,40
Sufficiente	Coefficiente	da 0,01 a 0,20;
Insufficiente		0,00

Determinate così le medie dei coefficienti, esse saranno moltiplicate per il punteggio previsto per ciascun sub-criterio di valutazione. Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procede a trasformare la media dei coefficienti per ciascun sub-criterio attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.



COMUNE DI EMPOLI

Tutti i risultati ottenuti saranno considerati fino alla seconda cifra decimale e saranno arrotondati per eccesso, qualora la terza cifra decimale sia uguale o superiore a 5 o per difetto, qualora sia inferiore a 5.

Per i sub-criteri **di natura** tabellare/quantitativi (tipologia QN)

I commissari procederanno al calcolo del punteggio secondo quanto sotto indicato attribuendo il punteggio automaticamente sulla base di quanto dichiarato nella relazione illustrativa presentata.

LOTTO 4

CRITERIO DI VALUTAZIONE

1) Progetto dell'attività con descrizione dell'offerta dei servizi e degli elementi di innovazione attuabili nell'attività di somministrazione bevande ed alimenti: 70 punti

Sarà desunto da una relazione illustrativa che non dovrà superare le 10 facciate formato A4 compresi: copertina, allegati e foto eventuali e sarà valutato secondo gli indicatori sotto elencati.

Sub criterio	Descrizione	Tipo criterio	Punteggio massimo
1 A)	Esperienza in ambito commerciale nell'attività di somministrazione di alimenti e bevande	QL	Punti max 30
1 B)	Modalità di gestione delle attività commerciali (orari di apertura autunnale/primaverile/invernale/estivo, attività di promozione ecc)	QL	Punti max 20
1 C)	Disponibilità aperture straordinarie e promozione in occasione di eventi/manifestazioni organizzate e patrocinate dal Comune ed organizzazione di eventi/iniziative gratuite rivolte alla collettività	QL	Punti max 10
1 D)	Esercizio attività di somministrazione di alimenti e bevande riconducibili alla tradizione culinaria e gastronomica locale o regionale con promozione dei prodotti eno-gastronomici del territorio	QL	10

La Commissione terrà conto nella valutazione del sub-criterio:

1 A) del curriculum di esperienza in ambito commerciale nell'attività di somministrazione di alimenti e bevande

1B) della qualità e complessità della gestione delle attività

1C) del numero di aperture straordinarie offerte e della tipologia di promozione espletata in occasione di eventi/manifestazioni organizzate e patrocinate dal Comune e del numero e la tipologia di eventi/iniziative organizzate gratuite rivolte alla collettività

1D) della quantità di alimenti e bevande che si intendono commerciare relativi alla tradizione culinaria e gastronomica locale o regionale e modalità di promozione dei prodotti eno-gastronomici del territorio

LOTTO 5

CRITERIO DI VALUTAZIONE

1) Progetto delle attività con descrizione dell'offerta dei servizi: 70 punti

Sarà desunto da una **relazione illustrativa** che non dovrà superare le **10 facciate** formato A4 compresi: copertina, allegati e foto eventuali e sarà valutato secondo gli indicatori sotto elencati.



COMUNE DI EMPOLI

Sub criterio	Descrizione	Tipo criterio	Punteggio massimo
1 A)	Indicazione dell' attività esercitata nel settore del lotto per il quale l'operatore economico intende presentare offerta	QN	Punteggio attribuito in base all'attività esercitata nel settore del lotto per il quale l'operatore economico intende presentare offerta 1. Formazione = 8 punti 2. Servizi socio sanitari = 5 punti Altre attività = 0 punti
1 B)	Descrizione delle attività che verranno praticate nel settore oggetto del lotto per il quale l'operatore economico intende presentare offerta ed organizzazione delle stesse (Orari di apertura e chiusura del settore ecc)	QL	Punti max 52
1 C)	Modalità di coordinamento e controllo (definizione del sistema di rilevazione quali-quantitativa dei servizi erogati; il concorrente dovrà descrivere le modalità e gli strumenti per il sistema di controllo dei servizi in oggetto indicando in una tabella il set di indicatori qualitativi, quantitativi e statistici volti a misurare la prestazione del servizio)	QL	Punti max 5
1 D)	Possesso certificazioni di qualità	QN	0 certificazioni = 0 punti 1 certificazione = 2 punti 2 o più certificazioni = 5 punti

La Commissione terrà conto nella valutazione del sub-criterio:

1 A) **QUANTITATIVO** - in base all'attività che verrà praticata nel settore del lotto per il quale l'operatore economico intende presentare offerta

1B) **QUALITATIVO** -della qualità e complessità organizzativa delle varie attività, delle attività aggregative per ravvivare la frazione, misure per la sostenibilità ambientale, innovazione nei servizi offerti, eventuali servizi gratuiti alla cittadinanza

1C) **QUALITATIVO** - della qualità e complessità del sistema di coordinamento e controllo

1C) **QUANTITATIVO** - in base alle certificazioni possedute

OFFERTA ECONOMICA

Per l'offerta economica di ciascun lotto al soggetto che offre il **canone ANNUALE più alto** rispetto a quello posto a base d'asta, sono attribuiti 30 punti, agli altri operatori si assegna il punteggio sulla base della seguente formula $C_i = (P_i - P_b) / (P_{max} - P_b)$ dove

C_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

P_b = canone a base di gara (€ _____)

P_i = canone offerto dal concorrente i-esimo

P_{max} = canone più alto rispetto a quello posto a base d'asta offerto dai concorrenti

Ogni coefficiente così ottenuto verrà moltiplicato per il fattore ponderale che è stato indicato relativamente all'elemento canone (ovvero 30 punti su un totale di 100).

Non sono ammesse offerte inferiori alla base d'asta.

INFORMAZIONI GENERALI, QUESITI E NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE



COMUNE DI EMPOLI

Del presente Avviso e relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito istituzionale all'indirizzo <https://www.empoli.gov.it/> SEZIONE “Amministrazione trasparente” - “Avvisi”.

Il Responsabile del procedimento è il Dr. Luigi Frallicciardi, Dirigente del Settore 1 del Comune di Empoli.

L'Unità organizzativa responsabile è il Servizio Contratti.

È possibile chiedere informazioni esclusivamente per iscritto, al seguente indirizzo di posta elettronica: contratti@comune.empoli.fi.it

I quesiti di interesse generale, in forma anonima, saranno resi pubblici nella medesima sezione del sito istituzionale.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia alla normativa vigente (codice civile e legge sulle locazioni ad uso commerciale).

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di FIRENZE.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare, modificare o prorogare ad insindacabile giudizio o valutazione, il presente avviso senza che alcuno possa accampare pretese o diritti a rimborsi o indennizzi

ALLEGATI

- **Allegato -Domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti – LOTTO ____**
- **Allegato - Offerta economica– LOTTO _**
- **Allegato -Informativa privacy**
- **Allegato - Codice di comportamento Comune di Empoli**
- **Allegato- NTA del RUC (Art. 50) - NTA del POC (Art. 21.8)**
- **Allegato – Relazione tecnica canone Ecopark**
- Allegato 1 – Tabella superfici
- Allegato 2 – Tabella superfici aree comuni
- Allegato 3 – Relazione tabelle millesimali
- Allegato 4 - Planimetrie locali
- Allegato 5 – Visura catastale
- Allegato 6 – Elaborato planimetrico
- Allegato 7- /
- Allegato 8- /
- Allegato 9- /
- Allegato 10 U4_Via Dino Caponi 132_ape_SUB 504
- Allegato 11 U4_Via Dino Caponi 132_ape_SUB 516

EMPOLI, lì 31.07.2026

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 1

Dr. Luigi Frallicciardi